

Reykjavík, 9. apríl 2021

**Efni: Erindi vegna milligöngu um sölu á fasteign að [X]. Mál nr. K-017-20.**

**A. Inngangur.**

Í 4. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sbr. og 20. gr. laganna, er afmarkað með skýrum hætti hvaða þætti eftirlitsnefnd er heimilt að taka til skoðunar þegar kemur að kvörtunarmálum. Nánar tiltekið skal eftirlitsnefndin taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á.

Það eru hlutaðeigandi fasteignasalar og kvartendur sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það, auk kvartenda, [A] lfs. og [B] lfs. hjá fasteignasölnni [C].

**B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.**

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [D] lögmanni, f.h. kvartenda [E] og [F] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 10. nóvember 2020 og var málinu gefið númerið K-017-20 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölnnar [C] við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], fastanr. [...]. Kvartendur eru kaupendur fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var einnig greiðslukvittun, dags. 10. nóvember 2020, vegna greiðslu kvörtunargjalds til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Af fyrirliggjandi kvörtun má ráða að gerðar séu athugasemdir við starfshætti fasteignasölnnar [C]. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirliggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. og [B] lfs. hafi annast milligöngu um sölu á fasteigninni að [X] og afmarkast því aðild í málinu að þeim.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi valdið sér tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasalar ranglega greint frá því í söluyfirliti fasteignarinnar að í eigninni væri ekki starfrækt húsfélag og að engar framkvæmdir væru fyrirhugaðar á vegum húsfélags. Þá hafi legið fyrir yfirlýsing seljanda um ástand fasteignar þar sem tiltekið var að ástandsskýrsla vegna eignarinnar hafi verið gerð á sl. fimm árum en síðar komið í ljós að slík skýrsla hafði ekki verið gerð.

Meðfylgjandi kvörtun var söluyfirlit, útprentað 12. maí 2020, yfirlýsing seljanda um ástand fasteignar, dags. 21. febrúar 2020, afrit af undirrituðu kauptilboði, dags. 12. maí 2020, afrit af undirrituðum kaupsamningi, dags. 2. september 2020, eignaskiptayfirlýsing, dags. 13. september 2004, yfirlit yfir hlutfallstölur, dags. 7. september 2004, og afrit af tölvupóstsamskiptum lögmanns kvartenda við hlutaðeigandi fasteignasala.

Hinn 1. desember 2020 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælunum var afrit af helstu skjalagerð vegna kaupanna, þ.e.a.s. sölufirlit, útprentað 12. maí 2020, upphaflegt kautilboð og undirritað kautilboð, dags. 12. maí 2020, kaupsamningur, dags. 2. september 2020, kaupsamningsuppgjör, afsalsuppgjör, þjónustusamningur við kaupendur, dags. 5. maí 2020, ástandsyfirlýsing seljanda, dags. 21. febrúar 2020, krafa frá kaupendum vegna fasteignarinnar, dags. 8. október 2020, tölvupóstar og fundargerðir húsfélags og samþykkt tilboð í þakskipti, dags. 21. september 2020.

Hinn 4. desember 2020 voru andmæli hlutaðeigandi fasteignasala send lögmanni kvartenda til upplýsingar og/eða eftir atvikum frekari athugasemda. Engar frekari athugasemdir eða gögn bárust eftirlitsnefnd.

Að lokinni yfirferð fyrirliggjandi gagna taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og að unnt væri að taka málið til afgreiðslu.

### **C. Málavextir. Fyrirliggjandi gögn, umkvörtunarefni o.fl.**

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum og öðrum gögnum sem borist hafa nefndinni eru málavextir þeir að kvartendur keyptu fasteign fyrir milligöngu fasteignasölnnar [C] sem annaðist sölumeðferð á fasteigninni að [X]. Kaupendur gerðu tilboð í fasteignina hinn 12. maí 2020 og var tilboðið samþykkt samdægurs af seljanda eignarinnar. Kautilboðið var vottað af [B] lfs. Þá var kaupsamningur undirritaður hinn 2. september 2020.

Í bæði kautilboði og kaupsamningi var tekið fram að ekki væri starfrækt húsfélag í fasteigninni að [X]. Þá hafi engin gögn þess efnis verið lögð fram um að húsfélag væri starfrækt. Fyrirliggjandi var yfirlýsing seljanda um ástand fasteignar þar sem tiltekið var að ástandsskýrsla vegna eignarinnar hafi verið gerð á sl. fimm árum. Umrædd ástandsskýrsla vegna fasteignarinnar var þó aldrei lögð fram af hálfu fasteignasölnnar en í tölvupósti frá fasteignasölnni, dags. 24. október 2020, greindi hlutaðeigandi fasteignasali frá því að engin ástandsskýrsla væri til heldur hefði seljandi hakað í rangt box. Skildu kaupendur seljanda og fasteignasalann á þann veg að ekki væru fyrirhugaðar neinar framkvæmdir.

Samkvæmt kautilboði átti afhendingardagur að fara fram fyrstu mánaðarmót eftir kaupsamning en vegna aðstæðna hjá seljanda fór afhending ekki fram fyrr en 2. september 2020. Í kvörtun segir að kaupandi hafi fengið upplýsingar frá seljanda við undirritun kaupsamnings um fyrirhugaðan fund hjá húsfélagi eignarinnar þann 14. september. Kaupandi hafi sótt fundinn til þess að kanna stöðu mála en á þeim fundi voru lögð fram tvö tilboð frá verktökum vegna framkvæmda á þaki sem áður höfðu verið samþykkt einróma af eigendum eignarinnar. Hafi kaupendum þarna strax orðið ljóst að seljandi hafði leynt kaupendum upplýsingum um að starfrækt húsfélag væri í umræddri fasteign og framkvæmdir stæðu til.

Samkvæmt kvörtun var á húsfélagsfundinum staðfest einróma af húsfélagsmeðlimum að seljandi hefði, líkt og aðrir eigendur, vitað af ástandi þaksins í fjögur ár og jafnframt um fyrirhugaðar framkvæmdir. Var annar húsfélagsfundur haldinn hinn 21. september 2020 og sóttu kaupendur einnig þann fund. Þar var lagt fram nýtt tilboð sem samþykkt var af meirihluta. Hjóðaði tilboðið upp á kr. 3.102.700- vegna viðgerða á þaki og var hlutur íbúðar með fastanr. [...] samtals kr. 675.769-.

Samkvæmt kvörtun gera kvartendur verulegar athugasemdir við starfshætti umræddrar fasteignasölu og telja þau hlutaðeigandi fasteignasala hafa valdið sér verulegu tjóni með milligöngu sinni við sölu á fasteigninni. Gerðar eru athugasemdir við söluyfirlit fasteignarinnar og vísað til þess að söluyfirlit fasteignarinnar að [X] hafi ekki uppfyllt ákvæði laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, einkum ákvæði II. kafla laganna er varða söluyfirlit. Telja kvartendur að það leiði af ákvæðum laganna að fasteignasali eigi sjálfur að athuga stöðu hússjóðs og hvort framkvæmdir séu framundan. Sú skylda sé uppfyllt með því að kanna hjá formanni eða gjaldkera húsfélags hver staðan sé.

Í kvörtun kemur fram að í fjöleignarhúsum sé skylt að starfrækja húsfélag. Sé ekki starfrækt húsfélag þurfi fasteignasali að fá slíkt staðfest frá einum eða fleiri eigendum fasteignarinnar, þ.e.a.s. öðrum eigendum en seljanda. Hafi slíkt ekki verið gert í tilviki kvartenda. Verði að teljast töluvert gáleysi að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki aflað upplýsinga um hvort í húsinu væri starfrækt húsfélag. Segi það sig sjálft að það hafi áhrif á verðmyndun fasteignar hvort til standi að fara í kostnaðarsamar viðgerðir eður ei.

Þá hafi upplýsingar og lýsingar við kynningu á eigninni ekki verið réttar eða í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar. Hafi hlutaðeigandi fasteignasalar ekki leiðbeint eða gætt hagsmuna kvartenda líkt og lög kveða á um en slíkt hafi verið sérstaklega mikilvægt í ljósi þess að kvartendur voru að kaupa sína fyrstu eign. Erfitt hafi reynst að ná sambandi við hlutaðeigandi fasteignasala en að endingu hafi svör borist frá öðrum hlutaðeigandi fasteignasala en aldrei hafi náðst í hinn.

Að mati kvartenda öfluðu hlutaðeigandi fasteignasalar ekki nauðsynlegra upplýsinga um eignina og sem fram áttu að koma á söluyfirliti eignarinnar. Hafi hlutaðeigandi fasteignasalar með þeim hætti brotið gegn starfsskyldum sínum. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali ítrekað reynt að færa ábyrgð yfir á kaupendur og ekki viljað hafa aðkomu að málinu, þrátt fyrir mistök af hans hálfu, m.a. með því að svara ekki tölvupóstum. Að lokum krefjast kvartendur þess að hlutaðeigandi fasteignasalar beri ábyrgð á því tjóni sem þau urðu fyrir.

Eftirlitsnefnd móttók andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [B] lfs. og [A] lfs., hinn 1. desember 2020. Samkvæmt andmælum þeirra tóku þau eignina til sölumeðferðar í byrjun árs 2020 og útskýrði seljandi að húsfélag væri ekki starfrækt. Seljandi hafi reynt að stofna húsfélag en ætíð hafi það strandað á sinnuleysi nágranna/meðeigenda á stigaganginum.

Kvartendur hafi fyrst gert tilboð upp á fjárhæð kr. 27.000.000 í íbúðina við [X] hinn 5. maí 2020. Því tilboði var ekki tekið en kaupendur hafi í kjölfarið verið tilbúnir að hækka sig í kr. 28.000.000 hinn 10. maí 2020. Ásett verð var kr. 29.900.000 en seljandi var tilbúinn að selja á kr. 28.500.000. Hann taldi sig vera að lækka verðið vegna ástands íbúðarinnar og hússins því ætíð hafði legið fyrir að viðhaldi væri ábótavant. Samþykkt kautilboð lá fyrir hinn 12. maí 2020. Í árituðu söluyfirliti komi fram að þak sé „endurnýjað að hluta – óvitað/upprunalegt“ og í kautilboði komi fram að „húsfélag sé ekki starfrækt“.

Samkvæmt andmælum fékk seljandi tölvupóst hinn 12. ágúst 2020 frá öðrum eiganda hússins þess efnis að hann hefði látið smíð athuga þakið sem teldi að gera þyrfti við það. Seljandi, sem hefur ekki íslensku að móðurmáli, þýddi tölvupóstinn á Google Translate og las sem svo að ekki þyrfti að gera við þakið. Hinn 2. september 2020 var skrifað undir kaupsamning og fengu

kaupendur eignina afhenda sama dag. Þann dag setti seljandi annan kaupenda inn í tölvupóstinn frá 12. ágúst 2020 þess efnis að viðhalds væri þörf á þaki.

Samkvæmt andmælum hafði kaupandi samband við hlutaðeigandi fasteignasala og tjáði þeim að húsfundur hafi verið haldinn 14. september og það borið upp að lagfæra þakið. Tvenn tilboð hafi verið fengin í verkefnið og ákveðið að stofna húsfélag á næsta fundi. Er í því sambandi vísað til fundargerðar sem er fylgiskjal með andmælum. Hinn 21. september var annar fundur haldinn og ákveðið að formlega stofna húsfélag. Allir eigendur hafi samþykkt nýtt tilboð sem hafi verið lægsta tilboðið í þakviðgerð/endurnýjun.

Þá segir í andmælum að hinn 24. september hafi kaupandi krafist þess að seljandi gæfi kr. 400.000 í afslátt af afsalsgreiðslu vegna framkvæmdanna. Haldinn var fundur á hlutaðeigandi fasteignasölu með kaupendum og seljanda 2. október 2020 þar sem lausna var leitað án árangurs. Síðar hafi kaupandi gert kröfu um að fasteignasalan bæri kostnaðinn. Lögmaður, f.h. kaupenda, hafi bent á að seljandi hafi í ástandsyfirlýsingu, sem var á íslensku, tilgreint að ástandsskýrsla hefði verið gerð á húsinu. Hafi fasteignasalinn borið það undir seljanda og sagði seljandi að hann hefði hakað í rangan reit og hafi áttað sig á því eftir að spurningin hafi verið útskýrð. Segir í andmælunum að hefði ástandsskýrslan legið fyrir við söluna hefðu hlutaðeigandi fasteignasalar að sjálfsögðu kynnt hana fyrir kaupendum.

Í andmælum segir enn fremur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi fengið staðfest frá öðrum eigendum í húsinu að engar framkvæmdir hafi verið samþykktar fyrr en á fundi hinn 21. september 2020. Aðrir eigendur hafi einnig kvartað yfir því að hafa ekki vitað af því hvað staði til, sbr. fyrirliggjandi tölvupóstsamskipti íbúa. Afstaða hlutaðeigandi fasteignasala sé sú að kaupandi hafi verið með réttar upplýsingar eftir hans bestu vitund, þ.e. að ekkert starfrækt húsfélag hafi verið í eigninni, og að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni af völdum fasteignasala. Þá segir að staðfesting á að ekkert húsfélag væri starfrækt í húsinu hafi komið símleidis við nággranna og var ítrekað ýtt á eftir seljanda að skila inn undirrituðu skjali þess efnis af nággranna. Tjónið verði þó ekki rakið til þess að yfirlýsingin hafi ekki verið skrifleg. Að mati hlutaðeigandi fasteignasala hefði skjalið ekki gefið kaupendum neinar aðrar upplýsingar en þær sem þau höfðu nú þegar. Húsfundur, tilboð og samþykki fyrir framkvæmdum hafi fengist eftir afhendingu og sé ábyrgð því komin yfir á kaupanda.

#### **D. Lagareglur.**

Í lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, (fsl.), sbr. og reglugerðir settar með stoð í þeim, er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf og starfshætti, þ. á m. þau verkefni sem fasteignasala ber að sinna lögum samkvæmt.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. fsl.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina

og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Fram kemur í c-lið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluþingum, upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Í h-lið 1. mgr. 11. gr. segir að í söluþingum skuli m.a. koma fram upplýsingar um húsgjöld, yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags. Í j-lið 2. mgr. 11. gr. segir að koma skuli m.a. fram önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið.

Í 1. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþingum. Hann skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skuli hann kynna sér af eigin raun. Í 2. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluþingum reynist rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Þá kemur fram í 3. mgr. 12. gr. fsl. að skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup sé óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögnum.

Í 1. mgr. 13. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli við kynningu á eign sem hann hefur til sölumæðferðar gæta þess að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar. Skal hann gæta hófs í lýsingum á eigninni.

Í 15. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 16. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluþingum, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Öll skjalagerð og samningsgerð skal vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Fasteignasala ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kaupsamning. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kaupsamnings og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kaupsamningi eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

Í 19. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar. Eftirlitsnefnd fasteignasala skal hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu. Þá kemur fram í 4. mgr. 19. gr. fsl. að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli jafnframt taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að þóknunar var krafist eða hún

greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti vera ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

Í 1. mgr. 20. gr. laganna segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig, þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins er, ef unnt er, og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala.

Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda fasteignar. Þá er í 5. mgr. 6. gr. sömu reglugerðar, sett sú regla að eftirlitsnefnd skuli vísa málum frá ef hún telur að úrlausn falli ekki undir verksvið hennar eða rök hníga að öðru leyti til frávísunar.

#### **E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.**

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið kvörtun, fyrirliggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni málsins að því að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki tilgreint í söluýfirliti að húsfélag væri starfrækt í eigninni og að fyrirhugaðar væru framkvæmdir á þaki hússins. Þá tilgreindi seljandi í ástandsyfirlýsingu að ástandsskýrsla hefði verið gerð á húsinu en þegar nánar var að gáð hafði slík skýrsla ekki verið gerð. Umkvörtunarefnið lýtur því að skorti á upplýsingum í söluýfirliti og hvort hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt lögum nr. 70/2015 og ekki gætt hagsmuna kvartenda við kaupin. Þá lýtur ágreiningsefnið að því hvort hlutaðeigandi fasteignasalar hafi valdið kvartendum tjóni með framangreindri háttsemi.

Í kaupsamningi, dags. 2. september 2020, kom fram að ekki væri starfrækt formlegt húsfélag í húsinu. Í kaupsamningi, dags. 12. maí 2020, kom einnig fram kaupendum væri kunnugt um að ekki væri starfrækt húsfélag í eigninni. Samkvæmt söluýfirliti fasteignarinnar, sem útprentað er hinn 12. maí 2020, segir að húsfélagsgjald á mánuði, þar af framkvæmdagjald, sé kr. 0. Þá lá fyrir yfirlýsing seljanda um ástand fasteignar, dags. 21. febrúar 2020 og hafði verið merkt við reit sem sagði að ástandsskýrsla hefði verið unnin vegna eignarinnar á síðastliðnum fimm árum.

Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum fengu kaupendur þær upplýsingar við undirritun kaupsamnings að haldinn yrði húsfundur hinn 14. september 2020. Hafi kvartendur mætt á fundinn þar sem í ljós kom að framkvæmdir voru fyrirhugaðar á þaki hússins og lögð voru fram tvö tilboð frá verktökum sem áður höfðu verið samþykkt af eigendum eignarinnar. Samkvæmt kvörtun töldu kvartendur að seljandi hefði leynt þeim upplýsingum um að starfrækt væri húsfélag í umræddri fasteign og framkvæmdir stæðu til. Þá töldu kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi borið þá skyldu samkvæmt lögum að athuga stöðu hússjóðs og hvort framkvæmdir væru framundan með því að setja sig í samband við formann eða gjaldkera húsfélags.

Meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala fylgdu fundargerðir frá fundum húsfélags hinn 14. og 21. september. Samkvæmt fundarboði vegna fyrri fundarins kom eftirfarandi fram um fundarefni:

*„Viðhald á þaki. Lögð verða fyrir tilboð frá tveimur aðilum. Stofnun hússjóðs og innheimta húsgjalds. Önnur mál.“*

Í fundargerð kom m.a. eftirfarandi fram:

*„Varðandi viðhald á þaki voru lögð fram 2 tilboð [...]. Tilboð þessi voru ekki borin upp til samþykktar en eftir umræður kom fram vilji til þess að [G] athugi hve mikið kosti að fá úttekt á framkvæmdum við húsið, þannig hægt sé að fá heildarsýn á framkvæmdir á næstunni og forgangsraða þeim.*

*[H] kvartaði yfir því að hann hefði ekki vitað að til stæði að hefja framkvæmdir við húsið. Honum var bent á að húsfundur væri vettvangur til að ræða þessi mál.*

*[F] kom með þá hugmynd að athuga hvort t.d. Húsfriðunarsjóður styrki málningarumbætur við húsið þar sem húsið er orðið 100 ára.*

*Ákveðinn var framhaldsfundur 21. september 2020 þar sem þessi mál verða rædd áfram.*

*Í ljós kom að húsið á kennitölu og því lítið til fyrirstöðu að stofna húsfélag sem verður þá gert á næsta fundi.“*

Af framangreindu verður ekki annað ráðið en að eigendur að [X] hafi sammælt um að stofna húsfélag á fundi hinn 14. september. Þá virðist sem ekki hafi legið skýrt fyrir meðal allra eigenda að ráðast ætti í framkvæmdir á húsinu.

Í svari eins eiganda hússins við fyrirspurn hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 14. október 2020, þess efnis hvort húsfélag hafi verið starfrækt fyrir 2. september 2021 kom m.a. fram að mjög sjaldan hafi verið fundað í gegnum árin, ekki hafi verið haldinn árlegur fundur og engin stjórn hafi verið skipuð. Þó hafi einstaka fundir verið haldnir vegna óhapps/leka í einni íbúð og vegna framkvæmda við þakið u.þ.b. fimm árum áður.

Að mati eftirlitsnefndar benda fyrirliggjandi gögn til þess að þær upplýsingar sem hlutaðeigandi fasteignasalar höfðu á þeim tíma er gengið var til kaupsamnings hafi gefið til kynna að húsfélag eignarinnar væri ekki starfrækt, enda höfðu engir árlegir húsfundir verið haldnir, ekkert mánaðarlegt húsfélagsgjald greitt og engin starfandi húsfélagsstjórn. Gátu hlutaðeigandi fasteignasalar því eðli málsins samkvæmt ekki fengið upplýsingar frá formanni eða gjaldkera húsfélagsins um fyrirhugaðar framkvæmdir.

Af fyrirliggjandi gögnum verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasölum hafi ekki verið kunnugt um fyrirhugaðar framkvæmdir á þaki hússins og því fullnægt upplýsingaskyldu sinni eftir sinni bestu vitund. Er það því niðurstaða eftirlitsnefndar að kvartendur hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja megi til brota fasteignasalanna á starfsskyldum sínum að því er varðar þennan þátt kvörtunar, sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl.

Hvað varðar hugsanlega vitneskju seljanda um fyrirhugaðar framkvæmdir á eigninni bendir eftirlitsnefnd á að það fellur utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs

ágreinings milli kaupenda og seljanda, sbr. 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016, enda er þá um að ræða málsatvik er varða réttarsamband kaupanda og seljanda í tilefni af galla, án þess að það hafi í för með sér brot á starfsskyldum fasteignasala.

Samkvæmt gögnum málsins lá fyrir yfirlýsing seljanda um ástand eignar, dags. 21. febrúar 2020. Í yfirlýsingu þeirri hafði ranglega verið merkt við reit sem sagði að ástandsskýrsla hefði verið unnin vegna eignarinnar á síðastliðnum fimm árum. Í kvörtun segir að kaupendur hafi skilið seljanda og hlutaðeigandi fasteignasala á þann veg að ekki væru fyrirhugaðar neinar framkvæmdir.

Að mati eftirlitsnefndar varð ekki skýrlega ráðið af yfirlýsingu seljanda, um að til væri ástandsskýrsla sem unnin hefði verið á sl. fimm árum, að engar framkvæmdir væru fyrirhugaðar á fasteigninni enda verður slíkt fyrst og fremst ráðið af efni ástandsskýrslu, liggi hún fyrir. Eins og atvikum var háttað í máli þessu er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum að því er varðar þennan þátt kvörtunar. Eftirlitsnefndin telur það þó til góðra og mikilvægra starfshátta fasteignasala að gæta þess að slíkar ástandsskýrslur liggi fyrir ef upplýst er af hálfu seljenda um þær og beinir því til hlutaðeigandi fasteignasala að gæta að því framvegis.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefnum, atvika í málinu og fyrirbyggjandi gagna er það niðurstaða eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki valdið kvartanda tjóni með starfsháttum sínum. Tilkynnist því hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. og IV. kafla reglugerðar nr. 931/2016 um störf eftirlitsnefndar.

Með hliðsjón af niðurstöðu eftirlitsnefndar í málinu og í ljósi þess að ekki er fallist á kröfur kvartanda kemur ekki til álita að endurgreiða kvörtunargjald, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016, sem rennur því í ríkissjóð.

Niðurstaða eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum felur ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta hins vegar lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti, sbr. 4. mgr. 20. gr. fsl.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala,

Þórður Bogason hrl., form.

Áslaug Benediktsdóttir, lögfr.,  
starfsmaður nefndar